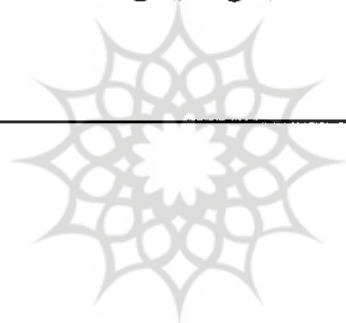


نمونه سند؛ تجویز انتقال منافع

عباس سعیدی*



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پڙهه ښكاره علوم انساني او مطالعات فرېښتې
پرتال جامع علوم انساني

موضوع بحث این نوشته نحوه تنظیم سندی است که بایستی در اجرای ماده نوزده قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. لیکن چون دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد از شیوه واحدی تبعیت نمی‌کنند و هر یک بر اساس استنباط حقوقی خود از موازین و مقررات به این مهم مبادرت می‌نمایند و از سویی نیز این نوع سند از اسناد رایج و متداول در دفاتر نیست لذا در صورت مواجهه با چنین موردی به علت فقدان سابقه و عدم شیاع آن، در تنظیم سند مربوط با سوالات و ابهامات سندی مواجه می‌گردند. به همین منظور این نوشتار در مقام پاسخگویی و ارائه طریق و رفع هر گونه ابهام احتمالی تقریر گردیده تا در جهت استفاده عملی و کاربردی دفاتر محل توجه و عنایت قرار گیرد.

به اقتضای بحث و اشاره صدر کلام بدو آیین ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ آورده می‌شود تا موجبات تسهیل استنباط و مطابقت و ارزیابی دعوی کلام و مدلول قانون فراهم شود.

ماده ۱۹ قانون: در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره‌نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد می‌تواند برای همان شغل یا شغل مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.

هرگاه در اجاره‌نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد و الا مستأجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه

مراجعه کند. در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره‌نامه سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره‌نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می‌نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود. مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود. هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی‌الاثراً خواهد بود.

توجیه حکم تجویز انتقال منافع علی‌رغم معارضه با قاعده تسلیط مبتنی بر امره بودن قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ است چنان که حسب دلالت التزامی قانون که مفهوم عدم قطع رابطه حقوقی مالک و مستأجر پس از پایان مدت اجاره است این معنا مستفاد می‌گردد. لذا دادگاه اختیار دارد در چنین موردی موجر را به انتقال منافع الزام کند.

قرارداد جدید با اخذ ملاک از ماده ۹ همین قانون، با لحاظ شرایط مرسوم و متعارف در اجاره‌نامه‌ها و یا اجاره‌نامه سابق (اگر قبلاً اجاره‌نامه‌ای تنظیم شده باشد) و با رعایت مقررات قانون تنظیم می‌شود.

پس از ارائه نمونه اسنادی که نوعاً به صورت تبعی تحریر می‌گردند و در شماره‌های ۵ و ۶ مجله تحت عناوین طرز تنظیم سند صدق غیرمنقول و انتقال اجرایی درج گردید، اینک سومین نمونه (تجویز انتقال منافع) از نظر همکاران می‌گذرد. اما قبل از بیان شیوه تنظیم سند مزبور تحلیل چند نکته خالی از فایده نمی‌باشد از جمله اینکه چون ظرف زمانی اجرای حکم تجویز انتقال منافع محدود و مقید به مدت معینی است بنابراین به صرف انقضای مهلت مزبور، حکم کان لم یکن و ملغی‌الاثراً می‌گردد و این امر با توجه به لوازم تنظیم این نوع سند هم چون مفاصا حساب دارایی، گواهی ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی، گواهی اتحادیه صنفی و مفاصای عوارض کسبی و مراحل طولانی اخذ این مستندات چندان متناسب نیست و عملاً در بسیاری موارد اجرای حکم را ناممکن ساخته است. به علاوه چون تجویز انتقال منافع

از احکام تملیکی است (تملیک منافع مورد اجاره) نیازی به صدور اجرائیه نداشته و تشریفات اجرای احکام مدنی در این گونه احکام جاری نیست. (از قبیل اخطاریه حضور در دفترخانه و اعزام نماینده و...) و نکته آخر اینکه حسب مدلول قانون، خواهان و ذی نفع این حکم مستأجر مستفید و متصرف مورد اجاره است که علی رغم انقضای مدت قرارداد اجاره، به اعتبار اذن قانون تصرف و رابطه استجاری وی نسبت به مورد اجاره تداوم و استمرار یافته است و بر این اساس نیز سلب و اسقاط حق انتقال به غیر را در قرارداد اجاره محل کسب و پیشه و تجارت مشمول قانون مؤثر در مقام ندانسته و استیفای حق موصوف را با حکم دادگاه به نفع مستأجر بر قرار و ممکن ساخته است که این معنا با روح قانون روابط موجرو مستأجر ۱۳۵۶ که ناظر به ایجاد و ثبوت حق کسب و پیشه و تجارت است نیز موافق و سازگار می باشد.

با اکتفا به شرح مختصر فوق الذکر، وارد بحث موضوع اصلی این مقاله که چگونگی نحوه تنظیم سند راجع به حکم تجویز انتقال منافع می شویم.

نحوه تنظیم سند: عنوان سند «تجویز انتقال منافع»

مالک: با تمام مشخصات کامل و نشانی (که خواهان حکم یا مستأجر اجاره نامه قبلی بوده و از به کار بردن کلمه موجر خودداری شود).^۱

مستأجر: با تمام مشخصات کامل و نشانی (در واقع مستأجر دوم نامیده می شود) مورد اجاره و حدود آن: طبق مندرجات اجاره نامه رسمی یا عادی که موضوع حکم بوده از اول تا آخر.

یادآوری: با توجه به اهمیت موضوع از به کار بردن کلمه موجر اجتناب باید شود زیرا در فرق بین موجر و مالک و طرز به کارگیری و استفاده هر یک از این کلمات در جای خود از قبیل تنظیم اجاره نامه یا تجویز انتقال منافع مفهوم و اعتبار ویژه خود را دارد زیرا در تعاریف قانونی و حقوقی و عرفی موجر به کسی گفته می شود که مالک

۱. زمانی که دارنده حق انتفاع بخواهد منافع خود را تحت عنوان اجاره به غیر واگذارد به جای «موجر» کلمه «مالک» قید می شود.

عین و منافع بوده و با حفظ مالکیت عین، منافع خود را به مدت زمان معینی به مستأجر تملیک می‌کند. همچنین مستأجر را مالک منافع عین مستأجره تعریف نموده‌اند و همین معنی از ماده ۴۶۶ و ۴۷۳ قانون مدنی که بیان داشته «لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد ولی باید مالک منافع آن باشد» به دست می‌آید، یعنی وقتی اجاره‌نامه‌ای تنظیم می‌گردد در واقع موجر در مدت اجاره مالک عین مستأجره بدون منفعت آن (مسلوب المنفعه) می‌باشد و طی مدت عقد اجاره صرفاً منافع عین به مستأجر منتقل می‌شود لذا در تحریر سند تجویز انتقال منافع به جای موجر باید از کلمه مالک منافع استفاده نمود. خواهان (مالک منافع)، (مستأجر قدیم) معرفی می‌شود. قید شود و از مورد اجاره تا به آخر عین و مندرجات متن سند قبلی با شرایط تعیین شده بدون کم و کاست تحریر می‌شود زیرا (مینا و مستند حکم) بوده و نباید در آن تغییری داد.

تذکر: چنانچه بشرح مفاد اجاره‌نامه قبلی سرقفلی متعلق به مستأجر اولیه باشد پس از تنظیم سند دفترخانه مبادرت به تنظیم سند صلح حقوق سرقفلی از سوی خواهان (مستأجر قدیم) به مستأجر جدید خواهد نمود.

تذکر دیگر: تنها مسئله‌ای که بسیار مهم و قابل طرح است تعیین مدت اجاره و مال الاجاره سند تنظیمی است و به نظر می‌رسد چنانچه معتقد باشیم که تجویز انتقال منافع باید در مدت اجاره صادر شود مدت قرارداد جدید باقیمانده عقد اجاره سابق خواهد بود. و همچنین است نسبت به مال الاجاره و در غیر این صورت چنانچه حکم صادره نسبت به اجاره مدت منقضی شده باشد مدت اجاره یک سال و مال الاجاره نیز به میزان سند قبلی برای یک سال خواهد بود. که در این صورت به جای مال الاجاره، اجرة‌المثل باید قید شود.